

令和 5 年度 税制改正 要望事項 (新設・拡充・延長)

(国土交通省都市局市街地整備課)

項 目 名	市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長		
税 目	所得税、法人税		
要 望 の 内 容	<p>【制度の概要】 所有する事業用資産を譲渡し、市街地再開発事業の保留床を取得し事業の用に供した場合、譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べる。</p> <p>【要望の内容】 既成市街地等内の資産を譲渡して市街地再開発事業により整備された施設建築物及びその敷地を取得した場合の事業用資産の買換特例（繰延割合 80%）の適用期限を3年間延長する。</p> <p>【関係条文】 [所得税：租税特別措置法第 37 条第 1 項の表第 3 号] [法人税：租税特別措置法第 65 条の 7 第 1 項の表第 3 号、第 65 条の 8、第 65 条の 9]</p>		
	平年度の減収見込額 (制度自体の減収額) (改正増減収額)	— 百万円 (▲110,300 百万円の内数) (— 百万円)	
新 設 ・ 拡 充 又 は 延 長 を 必 要 と す る 理 由	<p>(1) 政策目的 市街地再開発事業の推進により、地方都市のイノベーション力の強化や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新、安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消を図る。</p> <p>(2) 施策の必要性 地方都市のイノベーション力の強化や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新、安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消を推進するにあたって、老朽化した建築物等が一定割合を超える地区において細分化された敷地の統合、施設建築物の建築及び公共施設の整備等を行うことで都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業は有効な手段となっている。</p> <p>市街地再開発事業においては、施行に必要な事業費を保留床の処分金により回収することが不可欠であり、保留床が円滑に処分されなければ事業は成立しない。</p> <p>そのため、本特例措置によって民間事業者による保留床の取得を促し、市街地再開発事業の円滑な施行を確保することで、市街地再開発事業の推進を図る必要がある。</p>		

<p>今回の要望（租税特別措置）に関連する事項</p>	<p>合理性</p>	<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>政策目標 7 都市再生・地域再生の推進 施策目標 25 都市再生・地域再生を推進する</p> <p>政策目標 4 水害等災害による被害の軽減 施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する</p> <p><参考> 【都市機能の更新】 ○デジタル田園都市国家構想基本方針（令和4年6月7日閣議決定） 「地方都市のイノベーション力の強化や大都市の国際競争力強化に向け、デジタル技術等を活用する優良な民間都市開発事業への支援等を通じ、都市再生を推進する。」 ○フォローアップ（令和4年6月7日閣議決定） ※新しい資本主義関連 「地方都市のイノベーション力の強化や大都市の国際競争力の強化に向け、デジタル技術等を活用する優良な民間都市開発事業への支援等を通じた都市再生を進める。」</p> <p>【密集市街地の解消】 ○経済財政運営と改革の基本方針 2022（令和4年6月7日閣議決定） 「切迫する大規模地震災害、相次ぐ気象災害、火山災害、インフラ老朽化等の国家の危機に打ち勝ち、国民の生命・財産・暮らしを守り、社会の重要な機能を維持するため、「国土強靱化基本計画」に基づき、必要・十分な予算を確保し、自助・共助・公助を適切に組み合わせ、ハード・ソフト一体となった取組を強力に推進する。」 ○国土強靱化基本計画（平成30年12月14日閣議決定） 「密集市街地の延焼防止等の大規模火災対策や住宅・建築物・学校等の耐震化の目標が着実に達成されるよう、公園・街路等の活用による避難地・避難路の整備、老朽化マンション等の建替え、建築物の耐震改修を進める（中略）。これらの取組を推進するために、地方公共団体等への支援策や税制の活用（中略）などにより、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせて実施する。」 ○住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定） 「地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。」</p>
		<p>政策の達成目標</p>	<p>○都市機能更新率 平成30年度 42.5% → 令和10年度 47.0% ※都市機能更新率 特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号又は同条第2項に位置づけられた地区等）における宅地面積のうち4階建て以上の建築物の宅地面積の割合</p> <p>○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 令和2年度 2,220ha → 令和12年度 概ね解消 ※地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地</p>

		租税特別措置の適用又は延長期間	3年間 (所得税：令和6年1月1日→令和8年12月31日 法人税：令和5年4月1日→令和8年3月31日)
		同上の期間中の達成目標	○都市機能更新率 令和8年度 46.1% ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 地震時等に著しく危険な密集市街地約2,220ヘクタールについて、令和12年度までに概ね解消することを目標とし、令和8年度までに当該目標が約5割の地域で達成されることを目指す。
	政策目標の達成状況	○都市機能更新率 令和3年度末時点 44.0% ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 令和3年度末時点 1,989ha	
	要望の措置の適用見込み	本特例措置の延長要望期間中、8件/年(平成30年度～令和2年度の平均適用件数)程度の適用が見込まれる。	
有効性	要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	本特例措置によって民間事業者による保留床の取得を促し、市街地再開発事業の円滑な施行を確保することで、市街地再開発事業の推進を図り、以下のとおり政策目的の達成に寄与することが見込まれる。 (都市機能の更新) 平成30年度から令和3年度までに増加した、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区等における4階建て以上の建築物の宅地面積のうち、市街地再開発事業により整備された4階建て以上の建築物の宅地面積の割合は3.1%である。市街地再開発事業の円滑な施行を図ることにより、延長要望期間中においても同程度の効果が見込まれる。 また、本特例措置は平均で年間8件の適用実績があるため、過去の適用実績から1事業あたり3件の適用があると仮定すると、毎年平均して約3事業について適用されていることとなる。 市街地再開発事業は平均で年間16件完了していることから、本特例措置は市街地再開発事業の18.8%の推進に貢献していると考えられ、ひいては都市機能更新率の上昇に寄与することが見込まれる。 (密集市街地の解消) 平成30年度から令和3年度の間に対象の密集市街地において行われた市街地再開発事業は1地区であり、延長要望期間中においても同程度の密集市街地の解消に寄与することが見込まれる。 上記のように、本特例措置は市街地再開発事業の18.8%の推進に貢献していると考えられ、ひいては密集市街地の解消にも寄与する見込みである。	
	当該要望項目以外の税制上の措置	—	
相当性	予算上の措置等の要求内容及び金額	社会資本整備総合交付金 (令和5年度予算概算要求額約6,900億円の内数)	

		<p>上記の予算上の措置等と要望項目との関係</p>	<p>市街地再開発事業には補助制度があるが、それらは従前権利者の権利保護や公共公益施設の整備促進を主たる目的とするものである。一方で、本特例措置は事業資金の確実な確保という観点から、保留床取得者を支援するものであり、他の政策手段と明確な役割分担がなされている。</p>																
		<p>要望の措置の妥当性</p>	<p>市街地再開発事業の保留床取得者を個別に捕捉して予算上補助していくことは、行政の効率性の観点から非効率であり、税制上の特例措置によることが相当である。また、本特例措置は事業の用に供するために保留床を取得する者に対して一律に適用されるものであるため、公平原則の観点から問題はない。</p>																
<p>これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項</p>		<p>租税特別措置の適用実績</p>	<p>【法人税】 (単位：(適用件数)件、(適用額、減収額)百万円)</p> <table border="1" data-bbox="555 593 1474 878"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>平成30年度</th> <th>令和元年度</th> <th>令和2年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>適用件数</td> <td>9 (5)</td> <td>2 (5)</td> <td>13 (5)</td> </tr> <tr> <td>適用額</td> <td>20,750 (5,674)</td> <td>12,875 (5,674)</td> <td>154,248 (5,674)</td> </tr> <tr> <td>減収額</td> <td>4,814 (1,316)</td> <td>2,987 (1,316)</td> <td>35,786 (1,316)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※適用件数及び適用額は、財務省「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書（令和4年1月国会提出）」に基づき記載。減収額は、適用額に法人税の税率（23.2%）を乗じて算出。</p>	年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	適用件数	9 (5)	2 (5)	13 (5)	適用額	20,750 (5,674)	12,875 (5,674)	154,248 (5,674)	減収額	4,814 (1,316)	2,987 (1,316)	35,786 (1,316)
	年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度															
	適用件数	9 (5)	2 (5)	13 (5)															
適用額	20,750 (5,674)	12,875 (5,674)	154,248 (5,674)																
減収額	4,814 (1,316)	2,987 (1,316)	35,786 (1,316)																
	<p>租特透明化法に基づく適用実態調査結果</p>	<p>【法人税】 ①租税特別措置法の条項 65の7～65の9、68の78～68の80 ②適用件数 平成30年度：9件 令和元年度：2件 令和2年度：13件 ③適用総額 平成30年度：20,750百万円 令和元年度：12,875百万円 令和2年度：154,248百万円</p>																	
	<p>租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）</p>	<p>本特例措置によって民間事業者による保留床の取得を促し、市街地再開発事業の円滑な施行を確保することで、市街地再開発事業の推進を図り、以下のとおり政策目的の達成に寄与している。</p> <p>（都市機能の更新） 平成30年度から令和3年度までに増加した、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区等における4階建て以上の建築物の宅地面積のうち、市街地再開発事業により整備された4階建て以上の建築物の宅地面積の割合は3.1%である。 また、本特例措置は平均で年間8件の適用実績があるため、過去の適用実績から推計して1事業あたり3件の適用があると仮定すると、毎年平均して約3事業について適用されていることとなる。 市街地再開発事業は平均で年間16件完了していることから、本特例措置は市街地再開発事業の18.8%の推進に貢献していると考えられ、ひいては都市機能更新率の上昇に寄与しているものとする。</p> <p>（密集市街地の解消） 平成30年度から令和3年度の間に対象の密集市街地において</p>																	

		<p>行われた市街地再開発事業は1地区であり、密集市街地の解消に寄与している。</p> <p>上記のように、本特例措置は市街地再開発事業の18.8%の推進に貢献していると考えられ、ひいては密集市街地の解消にも寄与しているものとする。</p>
	<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>○都市機能更新率 令和5年度 44.5%</p> <p>○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 令和2年度までに概ね解消</p>
	<p>前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由</p>	<p>○都市機能更新率 目標期間が満了していないため現時点で目標達成の成否を評価することは困難であるが、42.5%（平成30年度）から44.0%（令和3年度）に上昇しているところであり、引き続き本特例措置等により市街地再開発事業の施行の円滑化を促進し、都市機能更新率の一層の上昇を図ることが必要である。</p> <p>○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）において、地震時等に著しく危険な密集市街地の面積（令和2年度末時点：約2,220ha）を令和12年度までに概ね解消することを目標とし、令和3年度末時点で1,989haまで解消している。 密集市街地では、権利関係の輻輳、未接道敷地の多さ、地権者の高齢化等により、老朽建築物の建替えや道路整備に時間を要することから目標に達していないが、本特例措置等により市街地再開発事業の施行の円滑化を促進し、密集市街地の解消を図ることが必要である。</p>
	<p>これまでの要望経緯</p>	<p>昭和44年度 創設 昭和50、55、60、平成2、3、8、13、18、23、29、令和2年度 適用期限の延長 平成10年度 対象地域の拡大及び認定再開発事業の追加 平成23年度 認定再開発事業を除外 平成26年度 対象資産、施行区域面積の要件追加</p>